



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0185-M

Quito, D.M., 25 de abril de 2022

PARA: Sra. Mgs. Ana Maria Sanchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Sra. Ing. Jessica Isabel Castillo Rodriguez
Directora de Gestión del Territorio
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: Criterio Legal de Prescripción a favor de la Sres. Nevio Guanuche y Luz Ramón

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0680-M de 23 de abril de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *solicita informe legal correspondiente a la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores Nevio Guanuche y Luz Marina Ramón que fue dictada para una parte del predio 1296691*". Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Mediante oficio sin número el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la Sr. Homero Guanuche, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Calderón, en el cual expone "(...) *en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2496-O Y GADDMQ-AZCA-2021-2775-O de fechas 17 de agosto de 2021 y 02 de septiembre de 2021 respectivamente, y con fin de cumplir lo requerido por su autoridad a usted digo: Adjunto sírvase encontrar al presente, cinco (5) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias adquisitivas de dominio, las mismas que se encuentran ejecutoriadas, datos necesarios para el cálculo del pago del 15% de las áreas verdes (...)*".

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-22 de 21 de abril de 2021, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 80.70 m2 menor a 600m2 zonificación vigente.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0680-M de 23 de abril de 2022, la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *En respuesta a observación realizada en sesión 133. Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual solicita que se actualicen los informes técnico y legal de Prescripción Adquisitiva de dominio para el BIENO 2022 – 2023 de las sentencias dictadas para el predio 1296691.*

Al respecto, la Dirección Gestión de Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbana solicita informe legal correspondiente a la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores Nevio Guanuche y Luz Marina Ramón que fue dictada para una parte del predio 1296691.

En virtud de lo expuesto, adjunto Informe técnico N° AZCA-DGT-2022-022 y demás documentos habilitantes (...)".

BASE LEGAL:

El artículo 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto



a la entrega de áreas verdes dispone: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”.

El artículo 472 íbidem, indica “Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.

El artículo 2171 de la Ordenanza 001, establece “Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

- a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
 - b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:
- a. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.
 - b. Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bien en el Distrito Metropolitano de Quito.
7. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación



debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

8. *Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”.*

ANÁLISIS:

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17230-2016-07357, el jueves 8 de febrero de 2018, a las 15h43, emite sentencia a favor de Luz Marina Ramón Suquisupa y Nervio Homero Guanuche Sanmartín del lote de terreno y casa No. 094 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. El inmueble tiene una superficie total de 80,70 m².

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-22 de 21 de abril de 2021, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector RENDIN# 2 de la parroquia Calderón es A8 (A603-35), equivalente a 600 m² y frente mínimo de 15 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, **NO CUMPLE** las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo”. Además, se debe mencionar que el pasaje es una vía interna del predio madre que no se encuentra aprobada en el P.P.C. (...)”

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-07357

Lote 80,70 m²: **NO Cumple**

Frente 6 m hacia vía sin aprobación: **NO Cumple**

Bloque de construcción

Área de construcción de 160,65 m²(...)

(...)Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 12.10 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0127-M de fecha 09 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, “ (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la fecha, el predio 1296691, clave Catastral 12713 02 005, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre ASOCIACION DE SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. RUC: 1791276655001 (...)

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA



Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (80,70 \text{ m}^2) * (0,15) = 599.87 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296961	80.70m ²	0.15	746595.67	15065.94	599.87

(...)"

Por lo que concluyó "Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 80.70 m² menor a 600m² zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable".

Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: "(...) En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastral a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)"

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 80.70 m² menor a 600m² zonificación vigente, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se deberá contar con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; Informe de la Secretaría General del Concejo, para conocimiento y dictamen



de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-22 de 21 de abril de 2021, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0680-M de 23 de abril de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 80.70 m2 menor a 600m2 zonificación vigente, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de la Ordenanza 001.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
SUBPROCURADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0680-M

Anexos:

- 002_094_Luz Marina Ramon Suquisupa.pdf
- F002_094.pdf
- G002_094.dwg
- gaddmq-azca-catastro-2022-0008-m-1.pdf
- INF. 22 Nevio Guanuche y Luz Ramón.pdf
- INFORME 22 correguido.docx

